

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成提呈收購、購買或認購任何證券的要約邀請或招攬，或訂立進行該等事項的協議的邀請，且本公告並不旨在邀請收購、購買或認購任何證券的要約。



**Greentown Service Group Co. Ltd.**

**綠城服務集團有限公司**

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**根據一般授權認購新股份**

本公司聯席財務顧問



### 根據一般授權認購新股份

茲提述本公司日期分別為2019年12月27日及2020年1月6日的公告，內容有關(其中包括)框架協議及股份銷售。

根據框架協議，於2020年4月24日(交易時段後)，本公司與認購方及擔保人訂立認購協議，據此，認購方已有條件同意認購，而本公司已有條件同意配發及發行合共155,208,702股認購股份，認購價為每股認購股份8.3833港元。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除認購方於本公告日期所直接持有的139,465,661股股份外，認購方、擔保人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

155,208,702股認購股份佔(i)本公司於本公告日期已發行股本的約5.56%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大之已發行股本約5.27%(假設自本公告日期起直至完成，本公司已發行股本不會出現其他變動)。

每股認購股份8.3833港元之認購價較：

- (i) 股份於認購協議日期在聯交所所報之收市價每股9.390港元折讓約10.72%；
- (ii) 股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股9.434港元折讓約11.14%；
- (iii) 股份於緊接認購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股9.222港元折讓約9.09%；及
- (iv) 股份於緊接認購協議日期前最後二十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股9.063港元折讓約7.50%。

由於認購股份將根據一般授權予以配發及發行，故認購股份之配發及發行毋須獲得進一步的股東批准。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

自認購事項所籌得的所得款項總額將為約1,301.2百萬港元。認購事項之所得款項淨額(經扣除任何應付聯席財務顧問之財務顧問費用及有關認購事項所產生之其他成本、開支及費用)估計為約1,299.9百萬港元。於完成後之每股認購股份價格淨額將為約8.38港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作貸款還款、營運資金及一般公司用途。

### 一般資料

認購事項須待該等條件達成後方告完成。認購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

茲提述本公司日期分別為2019年12月27日及2020年1月6日的公告(「先前公告」)，內容有關(其中包括)框架協議及股份銷售。除另有所指外，本公告所用詞彙與先前公告所界定者具有相同涵義。

根據框架協議，於2020年4月24日(交易時段後)，本公司與認購方及擔保人訂立認購協議，據此，認購方已有條件同意認購，而本公司已有條件同意配發及發行合共155,208,702股認購股份，認購價為每股認購股份8.3833港元。

## 認購事項

### 日期

2020年4月24日(交易時段後)

### 訂約方

- (i) 本公司(作為發行人)；
- (ii) 認購方；及
- (iii) 擔保人。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除認購方於本公告日期所直接持有的139,465,661股股份外，認購方、擔保人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 聯席財務顧問

本公司已委任花旗環球金融亞洲有限公司及中信里昂證券資本市場有限公司為其聯席財務顧問(「聯席財務顧問」)，以就認購協議項下擬進行之交易向本公司提供建議。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，聯席財務顧問及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 認購股份

155,208,702股認購股份佔(i)本公司於本公告日期已發行股本的約5.56%；及(ii)本公司經配發及發行認購股份擴大之已發行股本約5.27%(假設自本公告日期起直至完成，本公司已發行股本不會出現其他變動)。

按於認購協議日期在聯交所所報每股股份9.39港元之收市價計，155,208,702股認購股份之面值為約1,552.09港元及市值為1,457,409,711.78港元。

### 認購股份之地位

認購股份一經發行及繳足將於彼此之間及與配發及發行認購股份時的已發行股份在各個方面均享有同等地位。

### 認購價

每股認購股份8.3833港元之認購價較：

- (i) 股份於認購協議日期在聯交所所報之收市價每股9.390港元折讓約10.72%；
- (ii) 股份於緊接認購協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股9.434港元折讓約11.14%；
- (iii) 股份於緊接認購協議日期前最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股9.222港元折讓約9.09%；及
- (iv) 股份於緊接認購協議日期前最後二十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股9.063港元折讓約7.50%。

根據框架協議，認購價介於基準價的120%的最高價與基準價的80%的最低價之間。「基準價」具有上市規則第13.36(5)條所賦予的涵義。為免生疑問，框架協議的訂約方協定有關基準價須為框架協議日期收市價與緊接框架協議日期前五個交易日平均收市價之較高者，即8.04港元。

認購價乃經參考股份於簽署認購協議當時之現行市價後，由本公司與認購方公平磋商釐定。鑒於認購價的設定乃參考股份之近期市價，故董事認為，認購價於當前市況下屬公平合理。

認購方將於完成後以現金支付總認購價。

## 條件

認購事項須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方告完成：

- (1) 自認購協議日期起至完成日期，股份維持於聯交所上市及買賣(惟就刊發與認購協議有關之任何公告而暫停買賣除外)，且於完成日期或之前並無收到聯交所或證券及期貨事務監察委員會之指示，致使股份於聯交所之上市將或可能會被撤銷或遭反對，或因認購協議項下擬進行之交易而暫停；
- (2) 聯交所上市委員會已批准認購股份上市及買賣且認購方已書面同意任何附帶條件；
- (3) 自認購協議日期起及於完成前任何時間，認購協議內本公司所作聲明及保證仍屬真實、準確及在任何重大方面並無產生誤導；
- (4) 本公司已履行其分別於認購協議及框架協議內表示將於完成時或之前履行之所有責任；及
- (5) 自認購協議日期起至認購協議項下所有條件獲達成當日止，賣方及Orchid(包括其聯繫人)於本公司的股權不少於45%

(各自為一項「條件」，統稱「該等條件」)。

認購方可書面豁免上述第(5)項條件。倘任何該等條件於2020年6月30日或之前(或本公司與認購方可能書面協定的有關其他日期)並無達成或獲豁免(如適用)，則認購方有權通過向本公司發出書面通知而終止認購協議，且訂約方概不得就因認購協議所產生或與其相關之任何事項而對另一方提起任何申索，惟先前對認購協議項下任何責任之任何違反情況除外。

## 完成

將不遲於該等條件獲達成或獲豁免(如適用)後第三個營業日(或本公司與認購方共同協定之有關其他日期)上午十一時正(香港時間)完成作實。

## 擔保

擔保人無條件及不可撤銷地向本公司擔保認購方根據認購協議履行及遵守責任。如認購方未能履行任何責任，則擔保人將作為主要責任人向本公司彌償因認購方違反履約責任而導致的任何損失、成本、費用或損害。擔保人所作出之上述擔保為持續擔保及彌償。

## 一般授權

認購股份將根據股東於股東週年大會上授予董事之一般授權予以配發及發行。根據一般授權，董事獲授權配發、發行及處置最多555,555,200股新股份，即本公司於股東週年大會日期的當時已發行股本的20%。

於本公告日期，本公司並無根據一般授權配發及發行任何新股份。由於認購股份將根據一般授權予以配發及發行，故認購股份之配發及發行毋須獲得進一步的股東批准。

## 申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

## 有關認購協議各訂約方的資料

### 認購方

認購方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。認購方為龍湖之間接全資附屬公司。龍湖主要從事物業開發、商業物業、長期租賃公寓及智慧服務業務。

### 擔保人

擔保人為一間根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。擔保人亦為龍湖之間接全資附屬公司。

## 認購事項的理由及所得款項用途

本集團為中國具領先地位的高端住宅物業服務供應商，提供的服務種類多元化，包括物業服務、諮詢服務及園區服務等。

董事認為，訂立認購事項將擴大本公司的股東基礎並提高股份流通量，亦將為本公司發展所需的科技能力建設及核心服務的培育等提供更充足的資金支持。此

外，董事認為，就所涉及的時間及成本而言，認購事項乃為一種較其他股本集資方式更優秀的集資方式。

基於上述原因，董事(包括獨立非執行董事)認為認購協議的條款及條件符合正常商業條款且認購事項屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

執行董事兼董事會主席李海榮女士(「李女士」)與認購方於2019年12月27日訂立買賣協議。認購事項須待買賣協議項下之股份銷售完成方可作實，因此，李女士乃視為擁有認購事項權益，並已就批准有關認購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

認購方根據買賣協議所提名之非執行董事王光建先生(「王先生」)亦為龍湖之執行董事兼高級副總裁，龍湖分別間接持有認購方及擔保人各自之全部股權。因此，王先生乃視為擁有認購事項之權益，並已就批准有關認購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，董事概無被視為於認購事項擁有重大權益，因此，彼等概毋須就批准有關認購協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

### 所得款項用途

自認購事項所籌得的所得款項總額將為約1,301.2百萬港元。認購事項之所得款項淨額(經扣除任何應付聯席財務顧問之財務顧問費用及有關認購事項所產生之其他成本、開支及費用)估計為約1,299.9百萬港元。於完成後之每股認購股份價格淨額將為約8.38港元。本公司擬將認購事項所得款項淨額用作貸款還款、營運資金及一般公司用途。

### 過去12個月之集資活動

緊接本公告日期前12個月內，本公司並無進行任何涉及股本證券發行之集資活動。

## 對本公司股權架構的影響

(i)於本公告日期；及(ii)緊隨完成後(假設自本公告日期起直至完成日期為止本公司的已發行股本並無變動)，本公司的股權架構概述如下：

股東	於本公告日期		緊隨完成後	
	股份數目	股權概約 百分比	股份數目	股權概約 百分比
Orchid	1,020,000,000	36.5%	1,020,000,000	34.6%
賣方	423,868,339	15.2%	423,868,339	14.4%
認購方	139,465,661	5.0%	294,674,363	10.0%
其他公眾股東	<u>1,208,200,925</u>	<u>43.3%</u>	<u>1,208,200,925</u>	<u>41.0%</u>
總計	<u>2,791,534,925</u>	<u>100.0%</u>	<u>2,946,743,627</u>	<u>100.0%</u>

於完成後，認購方將成為本公司主要股東，持有本公司約10%之權益，惟假設本公告日期至完成日期期間本公司已發行股本不會出現其他變動。因此，認購方將成為本公司之核心關連人士，且其所持股份將不計入本公司之公眾持股量。

認購事項須待該等條件達成後方告完成。認購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司於2019年6月14日舉行的股東週年大會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日、香港或中國公眾假期及於上午九時正至下午四時正之間任何時間在香港懸掛或仍然懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	綠城服務集團有限公司，一間在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據認購協議完成認購事項
「完成日期」	指	該等條件獲達成或獲豁免(如適用)後第三個營業日(或本公司與認購方共同協定之有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於股東週年大會上向董事授予的一般授權，以配發、發行及處置最多555,555,200股新股份(即本公司於股東週年大會日期的當時已發行股本的20%)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	嘉遜發展香港(控股)有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為龍湖之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士的人士或實體
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「龍湖」	指	龍湖集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：960）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	Sail Link Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為龍湖間接全資附屬公司
「認購事項」	指	認購方根據認購協議之條款及條件認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購方及擔保人就認購事項所訂立日期為2020年4月24日的認購協議
「認購價」	指	每股認購股份8.3833港元
「認購股份」	指	認購方根據認購協議將認購之合共155,208,702股新股份
「交易日」	指	證券於聯交所交易或買賣的日子
「%」	指	百分比

承董事會命  
綠城服務集團有限公司  
主席  
李海榮

中國，杭州  
2020年4月24日

於本公告日期，執行董事為李海榮女士(主席)、楊掌法先生、吳志華先生及陳浩先生；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士及王光建先生；以及獨立非執行董事為李風先生、潘昭國先生、黃嘉宜先生及吳愛萍女士。